

ZONE A : Zone Agricole

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- ✓ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- ✓ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. » (R.123-7 du code de l'urbanisme)

La zone Agricole :

« La zone A comprend les sièges d'exploitations agricoles ainsi que les parcelles (jachères, cultures, prairies).

Objectifs recherchés :

- ✓ Préserver l'activité agricole sur la commune ;
- ✓ Ne pas contribuer au mitage de l'espace agricole ;
- ✓ Autoriser le changement de destination pour les bâtiments de caractère identifiés. »

(Extrait du volume 2 du Rapport de Présentation du PLU, page 69)

Le site est impacté par des indices de cavités souterraines, les périmètres de risque associés sont identifiés au plan de zonage. Les constructions autorisées par le présent règlement ne pourront effectivement s'implanter qu'à l'issue d'études techniques complémentaires permettant de lever tout risque.

Le site est également impacté par des périmètres de risque inondation identifiés au zonage réglementaire du PPRI de la Lézarde, approuvé le 06 mai 2013. Dans ces secteurs identifiés, la constructibilité est soumise aux prescriptions réglementaires prévues par ledit PPRI.

Cette zone n'est que partiellement desservie par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées. Au sud de la zone, les terrains sont impactés par le périmètre de protection éloigné du captage de la Payennière de Montivilliers.

Les terres agricoles d'Epouville sont également reconnues pour leur caractère rural et typique du pays de Caux. Ainsi, des éléments intéressants du paysage et du patrimoine bâti ont été recensés et répertoriés au document graphique du PLU au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des alignements boisés, des vergers, des mares ainsi que des éléments remarquables du patrimoine bâti comme les pigeonniers.

Les bâtiments agricoles remarquables pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme ont également été répertoriés au plan de zonage.

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

A.1.1. Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A.2.

A.1.2. Les constructions et installations à vocation industrielle, artisanale, commerciale, de bureau et d'entrepôt, à l'exception de ceux qui sont autorisées à l'article A.2.

A.1.3. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

A.1.4. L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.

A.1.5. Le stationnement des caravanes groupées ou isolées, à l'exception du stationnement autorisé à l'article A.2.

A.1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

A.1.7. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux :

- ✓ nécessaires à l'urbanisation de la zone (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

A.1.8. Toute autre occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article A.2.

Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions :

A.2.1. Les constructions et installations nouvelles à destination agricole ainsi que les extensions, les annexes et les mises aux normes des constructions existantes.

A.2.2. Les constructions à destination de logement de fonction lié et nécessaire à l'activité agricole ainsi que leur extension et leur annexe jointive.

A.2.3. Les constructions et installations destinées à la vente directe à la ferme et aux ateliers de transformation ou toute autre activité accessoire à l'activité agricole (valorisation des déchets agricoles par méthanisation, etc...), à condition qu'elles dépendent d'une exploitation agricole et qu'elles soient nécessaires à l'activité de celle-ci.

A.2.4. Le changement de destination de bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial, inscrits sur le règlement graphique, au titre de l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme (en habitation, en gîte ou hébergement rural, en commerce, etc...), à condition que :

- ces bâtiments ne soient pas nécessaires à l'activité agricole ;
- l'accès actuel de la cour soit utilisé en commun sans qu'il soit créé de nouveaux accès ;
- soient sauvegardées, entretenues, rénovées les plantations qui délimitent les clos-masures ;
- les dessertes en eau potable, énergie électrique et voirie soient assurées d'une manière adaptée et suffisante à la nouvelle utilisation ;
- l'intérêt architectural desdits bâtiments soit préservé et valorisé.

A.2.5. Le stationnement des caravanes à condition que :

- il se pratique à l'intérieur d'un corps de ferme ;
- tout point des caravanes soit distant d'au moins 5 mètres des limites séparatives et des limites des emprises publiques ;
- des écrans de verdure constitués d'espèces locales soient créés afin de limiter leur visibilité depuis les espaces publics.

A.2.6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les éoliennes, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

A.2.7. Les ouvrages et aménagements de régulation des eaux pluviales et de ruissellement, y compris les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des équipements nécessaires à la gestion de ces eaux.

A.2.8. Dans les **zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- de ne pas construire au droit de l'indice ;
- que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

A.2.9. Dans les **zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde**, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'autorisation de construire est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

A.2.10. En application du décret en vigueur fixant la liste des **voies classées à grande circulation**, dans les **secteurs situés en dehors des espaces urbanisés et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD 489**, tels que repérés aux documents graphiques du PLU (cf. Plan des Servitudes), seules sont autorisées :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments agricoles ;
- les réseaux d'intérêt public.

A.2.11. Dans les **secteurs situés au voisinage d'infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit**, tels que repérés aux documents graphiques du PLU (cf. Plan des Servitudes), les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement doivent respecter des mesures d'isolation phonique et acoustique, en application de l'arrêté préfectoral en vigueur.

Les reconstructions :

A.2.12. En dehors des zones de risques identifiées au règlement graphique (cavités, ruissellement, inondation, etc...), la reconstruction à l'identique, des constructions détruites à la suite d'un sinistre est autorisée à condition que la demande de reconstruction intervienne dans les 4 ans après le sinistre. Au-delà de ce délai, la reconstruction d'un bâtiment détruit est soumise aux règles du PLU en vigueur.

A.2.13. Dans les **zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve :

- que le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- que la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;

- de ne pas construire au droit de l'indice ou de son rayon d'inconstructibilité;
- la reconstruction et l'extension mesurée doivent, dans la mesure du possible, s'éloigner de la source du risque.

A.2.14. Dans les zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

Article A.3. : Accès et voirie

Les accès :

A.3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

A.3.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

A.3.3. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers. Dès que cela est possible, le nouvel accès doit être jointif à un accès existant.

A.3.4. La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

A.3.5. Tous les accès doivent être traités comme des entrées charretières, c'est-à-dire, avec un recul d'au moins 5 mètres de la voirie publique.

A.3.6. Les accès sont interdits sur la RD.489.

La voirie :

A.3.7. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

A.3.8. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets). Les caractéristiques des dessertes doivent aussi permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment pour les véhicules de lutte contre les incendies et de protection civile.

Article A.4. : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

A.4.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement des eaux usées :

A.4.2. Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit intégrer un système d'assainissement non collectif en rapport avec l'aptitude des sols, conformément à la réglementation générale en vigueur et au Schéma d'Assainissement de la commune.

L'évacuation des eaux usées et effluents non traités dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

Les effluents des bâtiments agricoles doivent être collectés et récupérés.

Assainissement des eaux pluviales :

A.4.3. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne doivent en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité.

Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).

A.4.4. Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être accordée au réseau collectif.

A.4.5. Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.

A.4.6. Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m² doivent réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public ou le domaine aquatique naturel. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée doit être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.

A.4.7. Les rejets maximums tolérés sont limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalente. Il peut être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.

A.4.8. Les objectifs de qualité des rejets dans le milieu naturel sont imposés par les autorités responsables de la police de l'eau. Ceux sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).

A.4.9. Lors de la construction d'une nouvelle habitation ou d'un bâtiment agricole d'une emprise au sol de plus de 200 m², il doit être aménagé une citerne enterrée d'une capacité d'au moins 3 m³ pour récupérer les eaux pluviales ou elles doivent être dirigées vers une mare ou un bassin.

Téléphone – Electricité – Gaz :

A.4.10. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Article A.5. : Caractéristiques des terrains

A.5.1. Pour les constructions principales, en l'absence d'assainissement collectif, en cas de recours à l'assainissement autonome, il est exigé un minimum parcellaire de 1 200 m².

A.5.2. Le respect du minimum parcellaire s'applique également en cas de division parcellaire d'une unité foncière si la parcelle n'est pas desservie en assainissement collectif.

Article A.6. : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A.6.1. Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres des voies et emprises publiques.

A.6.2. L'article A.6.1. ne s'applique pas aux agrandissements et annexes jointives de constructions principales existantes, qui doivent respecter l'alignement de la construction principale ou, qui peuvent, si aucune autre possibilité d'agrandissement n'est possible, s'implanter à moins de 10 mètres des voies et emprises publiques.

A.6.3. L'article A.6.1. ne s'applique pas aux constructions autorisées à usage de logement de fonction ou d'hébergement situées le long de la RD.489 qui doivent respecter un recul minimum de 75 mètres par rapport à la voie classée à grande circulation.

A.6.5. L'article A.6.1. ne s'applique pas aux changements de destination des bâtiments existants, qui peuvent changer de destination quelle que soit leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

A.6.6. L'article A.6.1. ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implantés sans restriction de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Article A.7. : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

A.7.1. Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur, sans être inférieur à 3 mètres, des limites séparatives.

A.7.2. L'article A.7.1. ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implantés sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

A.7.3. L'article A.7.1. ne s'applique pas aux changements de destination des bâtiments existants, qui peuvent changer de destination quelle que soit leur implantation par rapport aux limites séparatives.

Article A.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article A.9. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article A.10. Hauteur maximum des constructions

A.10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

A.10.2. La hauteur maximale autorisée des constructions est de 6 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à destinations de logement de fonction ou d'hébergement. La hauteur maximale autorisée des agrandissements et annexes jointives et non jointives est fixée à 3 mètres.

A.10.3. La hauteur maximale autorisée des constructions à destination d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est de 12 mètres à l'égout de toiture.

A.10.4. Aucune limite maximale de hauteur n'est prévue ni pour les constructions et installations à destination agricole ni pour les constructions et installations dont l'activité est liée à l'agriculture.

Article A.11. Aspect extérieur

A.11.1. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages et de leur intégration harmonieuse sur la construction.

A.11.2. Les constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à ne pas s'intégrer dans le paysage environnant, sont interdites.

A.11.3. Les systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffages ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

A.11.4. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

A.11.5. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux d'origine sont autorisés.

Les toitures :

- ✓ Types de toiture

A.11.6. Les toitures des constructions à destination de logement de fonction et d'hébergement, leurs agrandissements et leurs annexes non jointives doivent avoir deux pentes ou plus, comprises entre 30 et 45° et posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm.

A.11.7. Les toitures terrasses sont autorisées sur les constructions mentionnées à l'article A.11.6., à condition qu'elles soient végétalisées.

A.11.8. Les toitures monopentes sont autorisées sur les agrandissements et sur les annexes jointives des constructions à destination de logement de fonction ou d'hébergement, à condition de respecter un angle de toiture supérieur à 20 degrés et inférieur ou égal à celui de la construction principale sur laquelle elles sont accolées.

Les toitures monopentes sont également autorisées sur les annexes non jointives, lorsque celles-ci sont construites en limite séparative et qu'elles respectent l'angle de toiture de la construction principale.

Les toitures monopentes doivent posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm.

A.11.9. Les raccordements entre la construction à destination de logement de fonction ou d'hébergement et l'annexe jointive, doivent être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

✓ Matériaux et couleurs de toiture

A.11.10. Les couleurs des toitures des constructions doivent être traitées en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes, ainsi qu'avec les façades sur lesquelles elles s'intègrent.

A.11.11. Les matériaux brillants, ondulés métalliques ou plastiques sont interdits, sauf lorsqu'ils permettent de garantir l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

A.11.12. Les toitures des constructions à destination de logement de fonction ou d'hébergement doivent être réalisées avec des matériaux de qualité.

Les toitures des extensions et des annexes, jointives ou non, doivent également être réalisées avec des matériaux de qualité, en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les couleurs vives et criardes sont interdites.

Les façades :

A.11.13. L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton), de matériaux brillants, ondulés ou d'aspect médiocre est interdit.

A.11.14. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit, de peintures, de parements et de badigeons de tonalité claire et discrète.

A.11.15. Les constructions en bois ou imitation de qualité sont autorisées à condition de maintenir un aspect extérieur de qualité et de ton bois naturel.

A.11.16. Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

A.11.17. Les tons criards sont interdits. Les façades pourront, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse, à hauteur de 30% maximum par des couleurs vives.

A.11.18. Les couleurs des vérandas, des agrandissements et des annexes jointives doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale à destination de logement de fonction ou d'hébergement.

Les clôtures :

A.11.19. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

A.11.20. Les soubassements en matériaux opaques ainsi que les murs-bahuts, entre limites de parcelles, sont interdits pour permettre le bon écoulement des eaux de ruissellement ainsi que le passage de la petite faune.

Article A.12. Stationnement des véhicules

A.12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins actuels des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

Article A.13. Espaces libres et plantations

A.13.1. Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci est autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente en essence locale.

A.13.2. Les haies végétales doivent être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

A.13.3. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce,....

Article A.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.